



Informe sobre la actividad inmobiliaria en la Ciudad de Buenos

Precio de oferta de
venta de terrenos
y de
alquiler de locales

septiembre de 2002



Precio de oferta de venta de terrenos y de alquiler de locales – septiembre de 2002

El presente informe ha sido elaborado por el **CEDEM**, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano, de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Dirección: Matías Kulfas

Coordinación: Elina López

Consultores: Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Héctor Rubini, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian

Asistente: Verónica Simone

El presente estudio tiene la intención de identificar los precios de venta de los terrenos ofrecidos en la Ciudad de Buenos Aires y de los precios de alquiler de los locales instalados en el ámbito urbano. Los valores de estos inmuebles permiten obtener una referencia más respecto a la actividad inmobiliaria en la ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la ciudad. Este relevamiento se está realizando desde el mes de diciembre de 2001.

Metodología

Para realizar el estudio del valor de venta de terrenos y el alquiler de locales en la ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de septiembre de 2002. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones y superficies y el precio de oferta de los mismos. Toda esta información se extrajo de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y la Nación¹, más los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Segundamano y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se procedió a comunicarse con el oferente con el fin de completar la información y evacuar las dudas que pudieran existir. Este relevamiento se viene realizando desde diciembre de 2001 con una periodicidad de tres meses.

El precio de los lotes se establece a partir de terrenos que no poseían construcciones al momento del relevamiento. Sin embargo, los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer construcciones. En el caso que se detectara que dichas construcciones superaban el valor del lote eran retiradas del registro. Sin embargo, muchos de los lotes ofrecidos poseían construcciones para demoler y así utilizar el terreno. Además, en algunos barrios se ofrecía lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la vivienda se podía demoler, pagando solo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. Así, si bien la Ciudad de Buenos Aires tiene gran cantidad de edificaciones, se considera al valor del suelo, cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.²

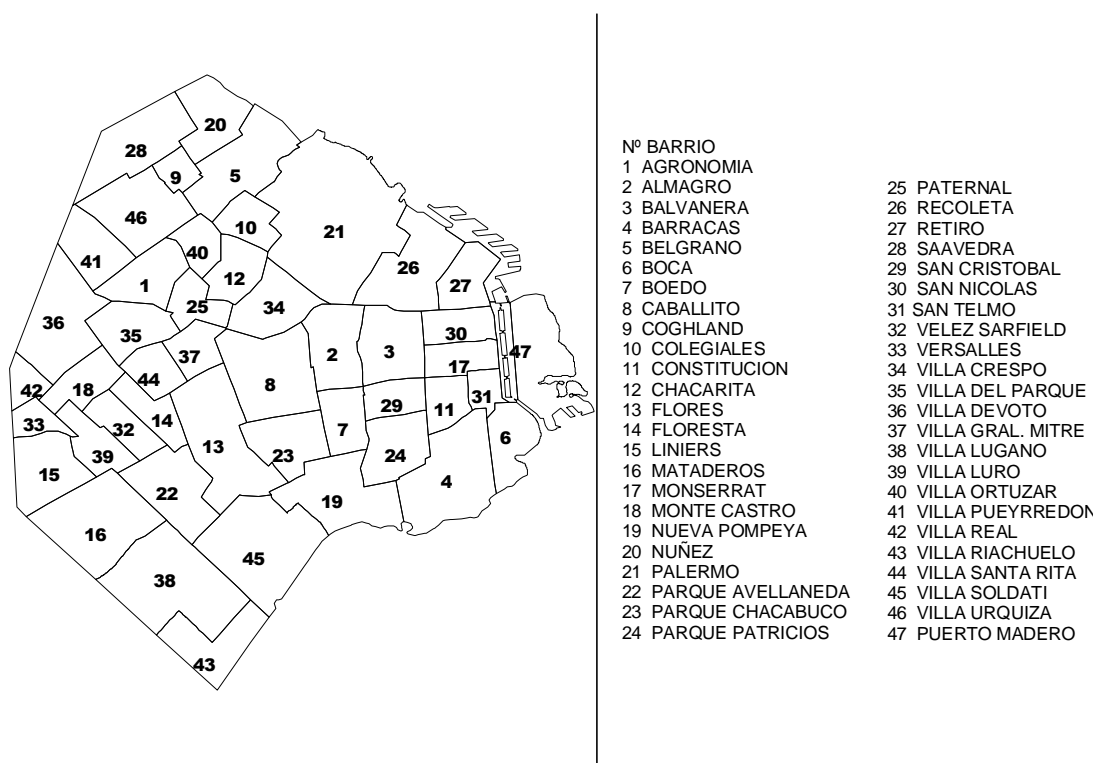
Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada lote a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros datos espaciales. Asimismo,

¹ Entre junio y septiembre la cantidad de lotes relevados extraídos de los principales periódicos de la Ciudad aumentó un 38%, dato que muestra el mayor dinamismo potencial del mercado.

² Un ejemplo típico en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.

se agrupó la información por barrios con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla estos valores. Esta técnica permitió vincular los terrenos con las zonas del código de Planeamiento Urbano a tal fin de apreciar de que manera influye la regulación en el precio de los terrenos.

Mapa N° 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

Además, y observando que el precio de los terrenos varían por tamaño, se agruparon los lotes en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco tramos considerados abarcan terrenos de: 50 a 200 m², de 200 a 500 m², de 500 a 750 m², de 750 a 1000 m² y de más de 1.000 m². Lo mismo sucede con los precios de alquiler de los locales, por ello se han agrupado sus valores en 5 tramos que van de 1 a 20 m², de 20 a 50 m², de 50 a 100 m², de 100 a 500 m² y de más de 500 m².

Asimismo, cuando se indica el precio de los inmuebles, nos referimos al precio de oferta, que sin embargo no reflejan plenamente el valor real de los inmuebles. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

Resultados obtenidos

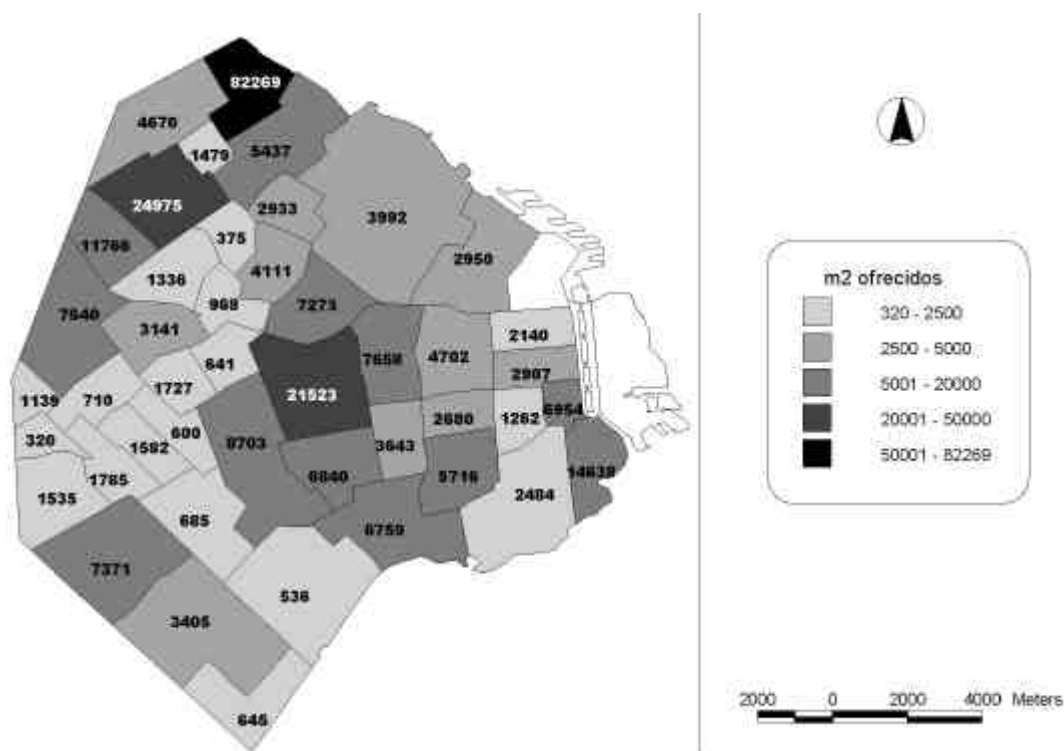
El precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre de 2002.

En el relevamiento efectuado en el mes de septiembre se contabilizaron unos 383 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado es de 911 pesos, hallándose un precio máximo de 6.065 pesos el m² y un mínimo de 72 pesos por m². Estos 398 terrenos sumaban 287.044 m² de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 71 m² hasta los 75.000 m².

El relevamiento efectuado permite evidenciar un aumento en el valor promedio de los terrenos en pesos por m² desde el mes de diciembre. Así, el valor promedio pasó de 555 pesos en el mes de diciembre a 911 pesos en el mes de septiembre, aumentando un 17% de diciembre a marzo y un 45,8% de diciembre a septiembre. Sin embargo, si se analiza el precio en dólares, se observa una contracción del 55,5% entre los meses de diciembre y septiembre. A pesar de ello, en el último relevamiento se aprecia un incremento de estos inmuebles en dólares que ronda el 10% entre junio y septiembre, producto de la estabilización de esta divisa y de algunos reacomodamientos del valor de algunos inmuebles. En este sentido, es de destacar que el 87% de los terrenos ofrecidos se encuentran tasados en dólares. El precio en pesos corresponde en gran medida a terrenos ubicados en la zona sur y oeste de la Ciudad de pequeñas y medianas dimensiones.

La mayor cantidad de m² ofrecidos en este periodo se localizaba en los barrios de Caballito, Saavedra y Villa Urquiza, que sumaban en conjunto el 45% del suelo ofrecido en el mes de septiembre. En estos barrios los elevados precios posibilita que los poseedores de viviendas unifamiliares ofrezcan su propiedad como terreno dada la posibilidad de construir torre de departamentos en ese mismo lote. Asimismo, se observa en este mes, el aumento de la oferta de los barrios del sur de la Ciudad. La cantidad de suelo ofrecido en el centro urbano ha sido escasa, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana.

Mapa 2. Cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio

Cuadro 1

Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (\$)	Variación respecto Dic/01 (%)	Precio del suelo (U\$S)	Variación respecto Dic/01 (%)
diciembre	555		555	
Marzo	652	17,5	272	-50,9
Junio	809	45,8	213	-61,6
septiembre	911	64,1	246	-55,6

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al mismo tiempo, si se analiza el precio promedio de 159 terrenos que fueron ofrecidos en el mes de diciembre y en mes de septiembre se aprecia que la variación ronda el 76,2%, próximo a la variación total relevada. Estos 159 terrenos promediaban un valor de venta de 528 pesos en el mes de diciembre y

alcanzaban un precio de venta de 930 pesos en septiembre de 2002. En este caso, se aprecia una depreciación en dólares del 51,8% para estos inmuebles.

En lo que respecta al valor del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro 2 permite apreciar que en promedio los lotes más pequeños tienen un valor superior al de la media de la Ciudad. A medida que las dimensiones de los lotes aumentan el valor del m² de los lotes disminuye, llegando a los menores valores los lotes de entre 750 y 1.000 m² que alcanzan valores promedios de 773 pesos el m².

Cuadro 2
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² el mes de septiembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

m ² OFRECIDOS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO
50-200	73	983,79	6065,72	255,26
200-500	227	901,81	5020,81	150,11
500-750	38	852,92	2384,80	109,69
750-1000	11	772,87	2027,78	145,99
Más de 1000	34	813,46	4503,25	72,04
Total	383	910,96	6065,72	72,04

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el cuadro 3 permite apreciar que los mayores valores se registran en los barrios del centro de la Ciudad, promediando los 1.683 pesos el m². También en la zona norte se registran precios superiores a la media de la Ciudad que alcanzan los 1.508 pesos el m², mientras que en el oeste y sur se registran valores inferiores a la media, siendo la zona sur el área en donde se registran los menores valores promedios de este ámbito urbano (649 pesos el m²).

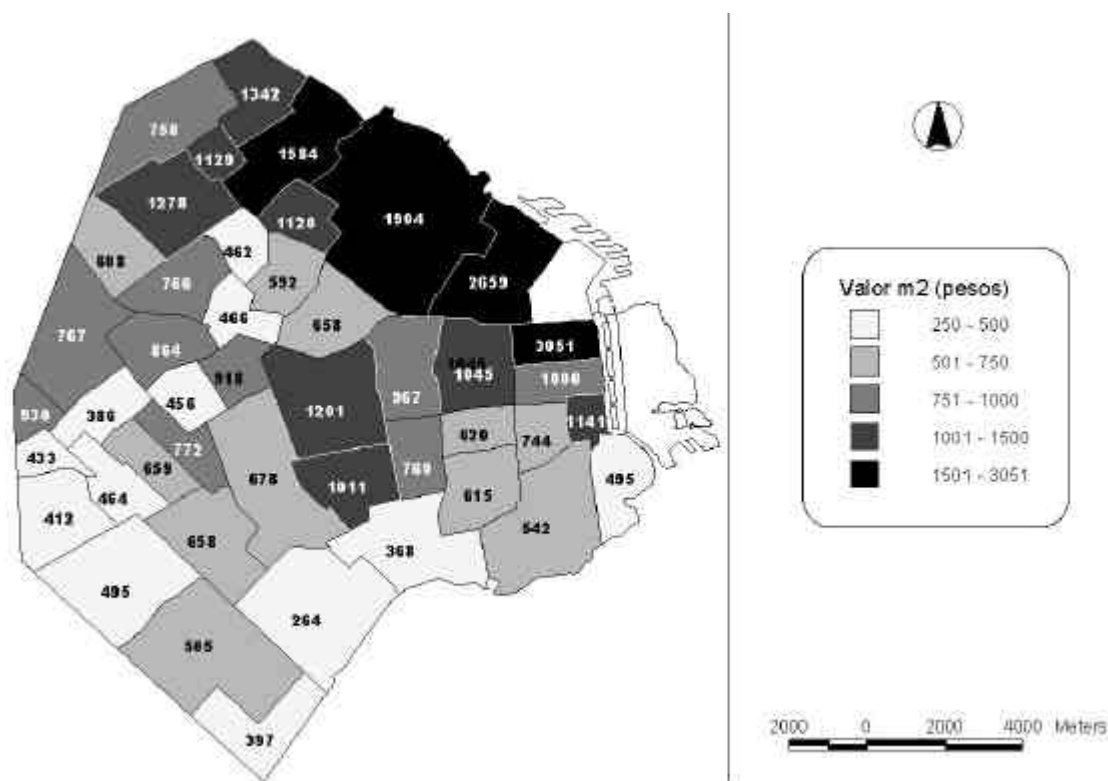
Cuadro 3
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m² por zona geográfica, en el mes de septiembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

	CANT. OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MÁXIMO.	PRECIO MÍNIMO.
Zona Centro	6	1683,8	4503,2	199,35
Zona Norte	61	1508,0	5020,8	434,9
Zona Oeste	208	852,4	6065,7	72,09
Zona Sur	106	649,5	3031,1	109,69

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Así, al observar el mapa con el valor promedio del m² en la Ciudad de Buenos Aires, se aprecia que los mayores valores se emplazan en el centro y norte de la Ciudad, encontrándose además un área de buena valorización en los barrios de Caballito y Parque Chacabuco. En el sur y en el oeste de la Ciudad se registran los valores más bajo, siendo el sudoeste el área con menor valor del m². Asimismo, en los barrios que se concentraron la mayor cantidad de ofertas en este último mes, son los mismos donde históricamente se produce la mayor demanda de terrenos (barrios de Núñez, Belgrano y Caballito).

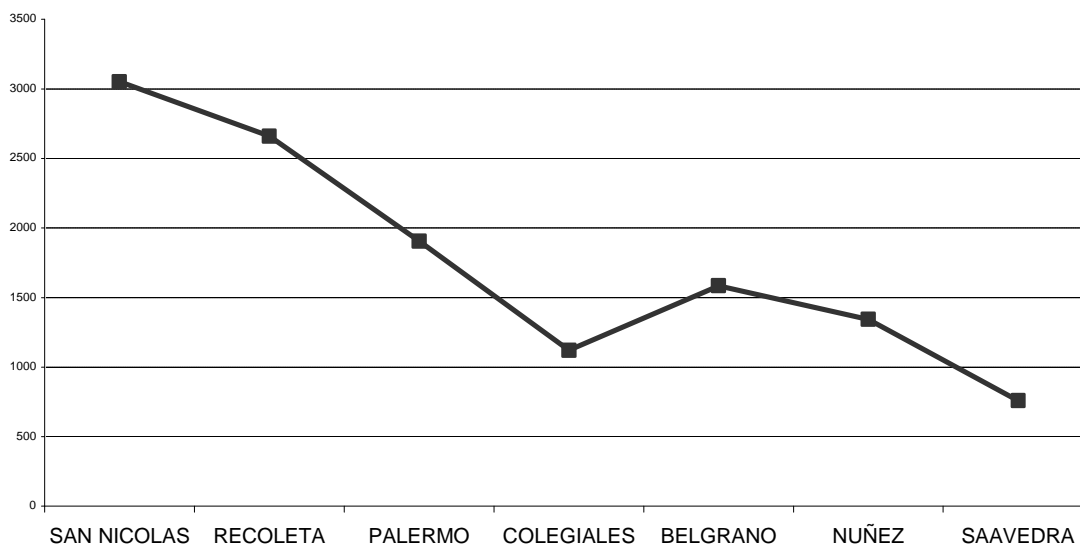
Mapa 3. Valor promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos de los distintos barrios de la Ciudad se puede apreciar en algunos barrios grandes diferencias entre estos valores. Así, las mayores diferencias en el mes de septiembre se observa en los barrios de Villa Devoto y Villa Urquiza, producto que allí se ofrecen terrenos aptos para la construcción de edificios en torre y lotes para la realización de viviendas unifamiliares. En el barrio de Montserrat la diferencia entre los montos extremos es del 1314%, debido a la oferta de lotes aptos para oficinas y de terrenos disponibles para la realización de viviendas. También, en los barrios del Centro Geográfico de la Ciudad la diferencia entre estos valores es considerable, allí se encuentran lotes bien valorizados, próximos a terrenos de escala barrial, que poseen una valorización menor.

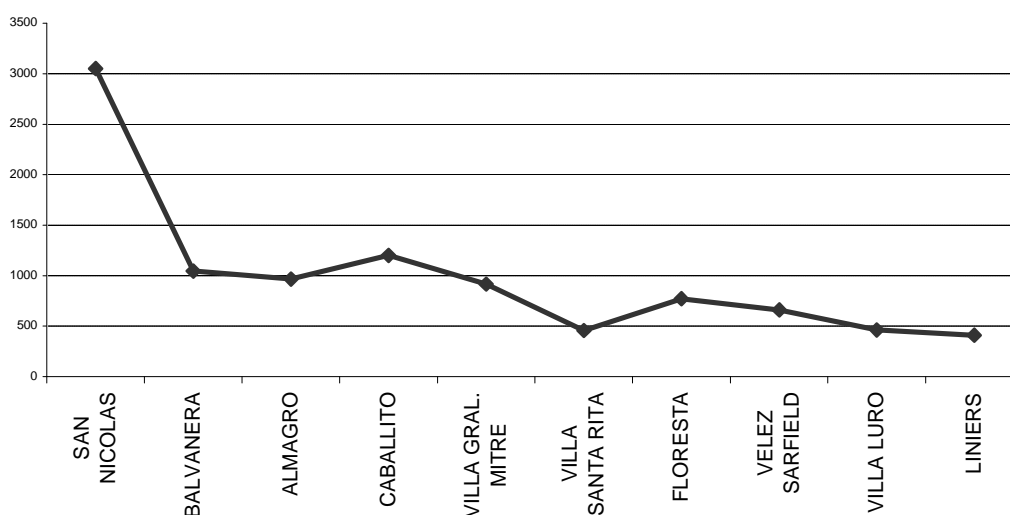
Gráfico 1. Distribución del valor del m² en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En la zona oeste, también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, registrándose los mayores valores promedios en el barrio de Caballito. Además de registrarse un valor bastante homogéneo desde Flores hasta Liniers (barrio en donde se registran los precios más bajo de la zona oeste). Asimismo, los valores relativamente bajos del barrio de Villa Santa Rita obedecen a que este barrio no abarca el área comercial de la Av. Rivadavia, como si ocurre con el resto de los barrios enunciados en el gráfico 2.

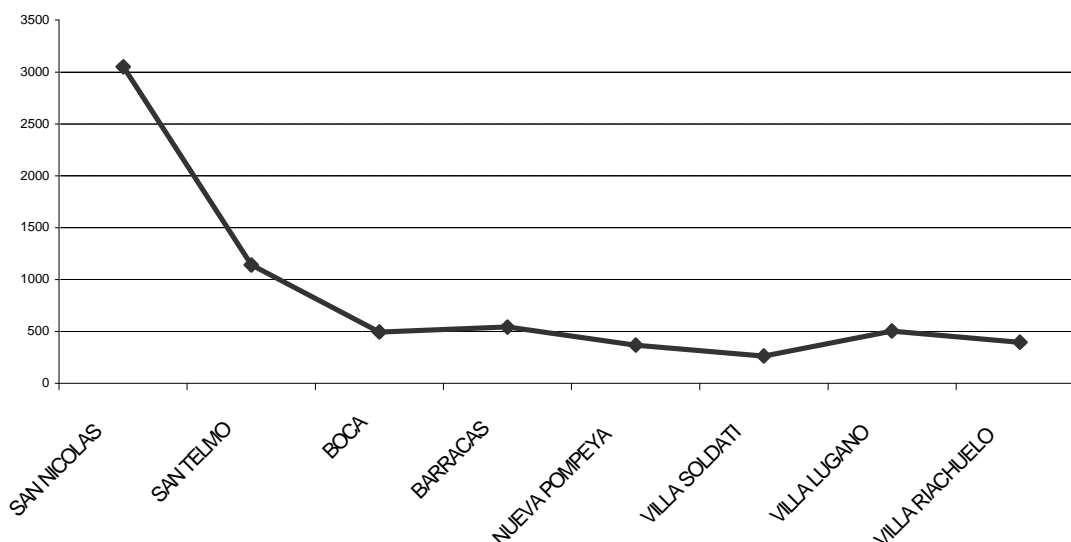
Gráfico 2. Distribución del valor del m² en la zona oeste de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta a la zona sur se aprecia un descenso de los precios desde San Telmo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedios próximos a los 500 pesos el m², con precios promedios mínimos en el barrio de Villa Soldati (264 pesos el m²) y apenas superior a 500 pesos el m² en los barrios de Barracas y Villa Lugano.

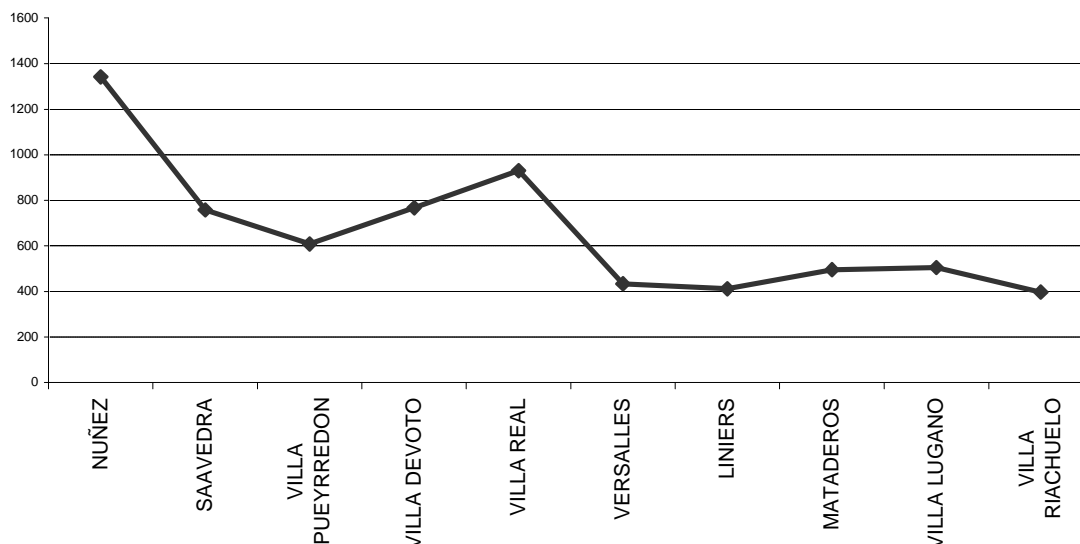
Gráfico 3. Distribución del valor del m² en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Asimismo, si se aprecian los precios promedios de los barrios linderos al Gran Buenos Aires por la Av. General Paz, se evidencia el descenso del norte hacia al sur, con excepción de los barrios residenciales de Villa Devoto y Villa Real. En Liniers se aprecia el precio mínimo de este conjunto de barrios, mientras que en los barrios de Mataderos y Villa Lugano se observa un leve incremento para descender nuevamente en el barrio de Villa Riachuelo (ver gráfico 3).

Gráfico 3. Distribución del valor del m² en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre.



En el cuadro 4 se puede evaluar la variación de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad entre diciembre de 2001 y agosto del corriente año. En tal sentido, se aprecia que en la zona centro (barrios de San Nicolás, Monserrat y Retiro) los valores han variado tan sólo un 27%³, mientras que en las zonas norte y oeste la variación se mantuvieron en torno a la registrada en la Ciudad. En la zona sur, la variación entre diciembre y septiembre alcanza el 70%, superando el promedio de la Ciudad.

Cuadro 4

Variación porcentual de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m² por zona geográfica, entre diciembre y septiembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

	CANT. OFERTAS DICIEMBRE	CANT. OFERTAS SEPTIEMBRE	PRECIO PROMEDIO DICIEMBRE	PRECIO PROMEDIO SEPTIEMBRE	VARIACIÓN DICIEMBRE SEPTIEMBRE (%)
Zona Centro	23	6	1322,4	1683,8	27,3
Zona Norte	183	62	927,4	1493,3	61,0
Zona Oeste	920	207	525,0	853,6	62,6
Zona Sur	340	106	382	649,5	70,0

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

³ Solo como hipótesis se puede señalar que durante los primeros ocho meses del 2002 los permisos de construcción que más se contrajeron respecto al mismo periodo de 2001, corresponden a actividades financieras, bancarias y administrativas. Asimismo, según estimaciones de consultores inmobiliarios la tasa de vacancia de oficinas en este sector de la ciudad alcanzaría el 25%.

En lo que respecta a la variación por barrio, se han seleccionado algunos barrios que permitieran comparar la evolución intertemporal del valor del m². Así, en el barrio de Recoleta se aprecia un aumento superior que en los barrios restantes seleccionados de la zona norte. En la zona oeste, los tres barrios seleccionados presentan variaciones inferiores a la de la Ciudad e inclusive a la de la zona oeste, siendo muy dispares entre los distintos barrios seleccionados, la menor variación se observó en el barrio de Villa Crespo (sólo el 16%), mientras que en Almagro se apreció una variación del 57% y en Caballito del 45%. En los dos barrios seleccionados de la zona sur (La Boca y Mataderos) se observa una variación superior a la del promedio de la Ciudad, 78% y 81% respectivamente, influenciado seguramente en la mayor cantidad de inmuebles residenciales ofertada en el mes de septiembre sobre los terrenos para uso industrial ofertados en el mes de diciembre.

Cuadro 5

Variación del precio promedio por barrio entre los meses de diciembre y septiembre en algunos barrios de la ciudad.

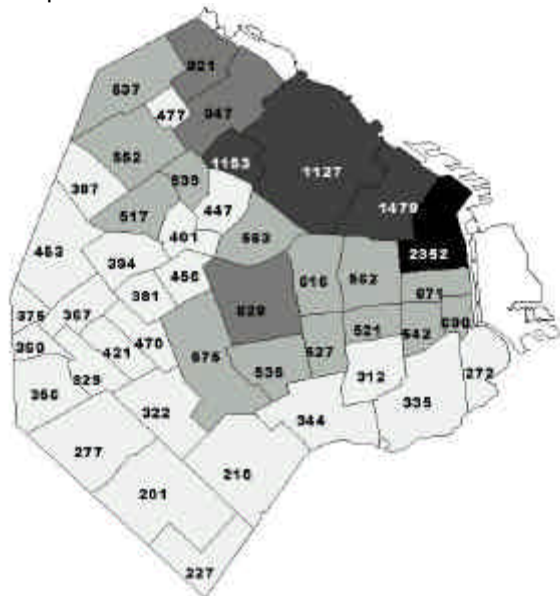
Barrios	Precio del suelo (\$) diciembre	Precio del suelo (\$) septiembre	Variación respecto Dic/01 (%)
<i>Zona Norte</i>			
Belgrano	947	1584	67,3
Palermo	1127	1904	68,9
Recoleta	1479	2659	79,7
<i>Zona Oeste</i>			
Villa Crespo	567	658	16,0
Almagro	616	967	57,0
Caballito	828	1201	45,1
<i>Zona Sur</i>			
La Boca	277	495	78,7
Mataderos	272	495	81,8

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

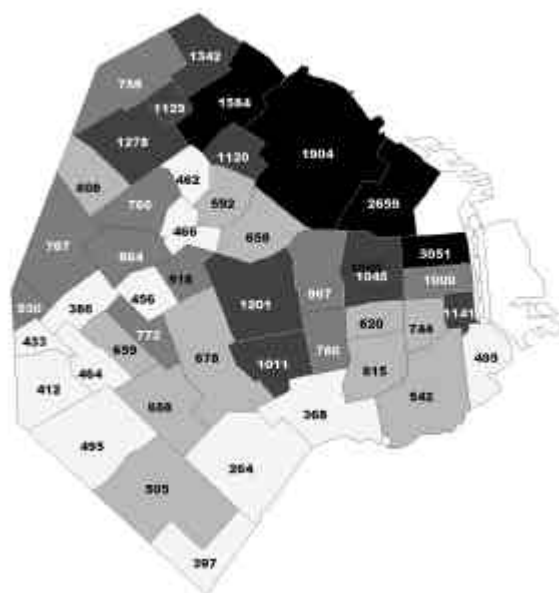
En el mapa 5, se puede apreciar que entre diciembre y Septiembre no varió significativamente el patrón territorial del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores corresponden a la zona central de la urbe, los precios son más elevados en el norte que en el sur, con una “isla” de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Parque Chacabuco y Caballito) Sin embargo, en el mapa del mes de septiembre se aprecia una heterogeneidad mayor entre los valores de barrios próximos, producto sin duda de la mayor incertidumbre económica y del reacomodamiento de los precios.

Mapa 5. Valor promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Valor promedio del m² en el mes de diciembre



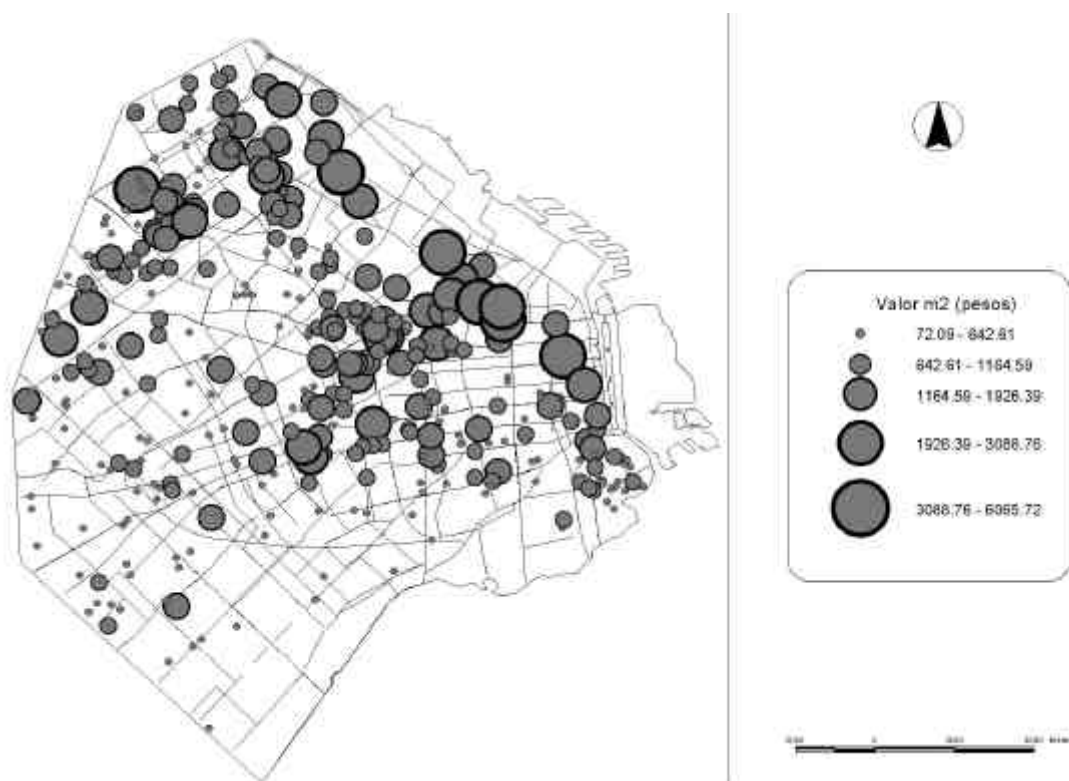
Valor promedio del m² en el mes de septiembre



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al mismo tiempo, si se analiza el valor del m², ya no por barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m², mientras que en el interior de los barrios se ubican los menores valores. Además, se puede evidenciar como decrecen los valores a medida que aumenta la distancia del centro.

Mapa 6. Distribución de los lotes ofertados en la Ciudad de Buenos en el mes de septiembre, según valor del m².



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

LA INCIDENCIA DEL USO DEL SUELO EN EL PRECIO DE LOS LOTES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En esta parte del informe se analiza el valor de los terrenos a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros en el análisis del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación positiva entre los usos del suelo y el valor del mismo. En tal sentido, es notable que los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro del distrito Central (C1 y APH 1). El distrito residencial que presenta el precio más elevado es el distrito R2a1, este distrito es de carácter residencial con alto grado de consolidación y densificación. Este distrito posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 3. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo residencial descienden los valores promedios, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el valor del precio.

En el cuadro 6 se aprecia dos distritos U20 y U23 que corresponden a los barrios Nuevo Colegias y Nuevo Belgrano en donde el Código de Planeamiento Urbano otorga distintas zonificaciones para el desarrollo de estos barrios.

Cuadro 6

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de septiembre de 2002, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

CPU	CANT. OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MAXIMO	PRECIO MÍNIMO
C1	3	2489,2	4503,3	1365,2
U23	2	2209,7	2989,2	1430,2
R2a I	18	1623,8	4379,4	199,4
APH1	4	1574,3	2619,8	1192,0
U28	1	1462,2	1462,2	1462,2
C3 I	33	1359,9	5020,8	171,4
R2a II	76	1014,7	2752,0	303,2
RUA	1	1002,3	1002,3	1002,3
C2	6	991,4	1642,5	317,8
R1b I	11	975,1	2384,8	331,9
R2b I	64	868,7	6065,7	339,7
R1a	1	784,5	784,5	784,5
C3 II	32	760,4	3031,1	233,4
E1	7	737,4	1064,4	481,6
C3 I 2	5	710,1	1083,2	294,6
U20	3	697,7	841,3	494,4
E3	20	659,1	4045,4	183,9
R2b II	55	644,3	1813,1	72,1
E4	5	602,4	1520,8	300,2
E2	8	582,3	1369,9	109,7
R2bIII 2	1	559,0	559,0	559,0
R2b III	8	547,1	1342,7	235,9
I2	1	480,3	480,3	480,3
E3 2	7	469,7	665,9	333,0
C3 II 2	3	456,6	597,8	251,8
R2a II 2	3	400,8	490,0	312,2
E2 2	1	229,4	229,4	229,4
RU	1	194,1	194,1	194,1
U22	1	190,1	190,1	190,1

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y VALOR DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Para esta sección se seleccionaron aleatoriamente 189 terrenos con el fin de inferir el valor del m² construible, considerando las potencialidades de construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron unos 130.000 m² de terrenos en los que se puede edificar unos 430.000 m². En estos terrenos el valor del m²

construible ronda los 385,2 pesos en el mes de septiembre, con un valor máximo de 3791 pesos el m² y un valor mínimo de 38,5 pesos el m². En el cuadro 7 se puede observar que a medida que aumenta la capacidad constructiva de los lotes disminuye el valor del m² construible. Así, en los terrenos con una capacidad constructiva de entre 100 y 500 m² el valor del m² construible es de 594 pesos, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 10.000 m² el valor desciende a los 176 pesos.

Cuadro 7

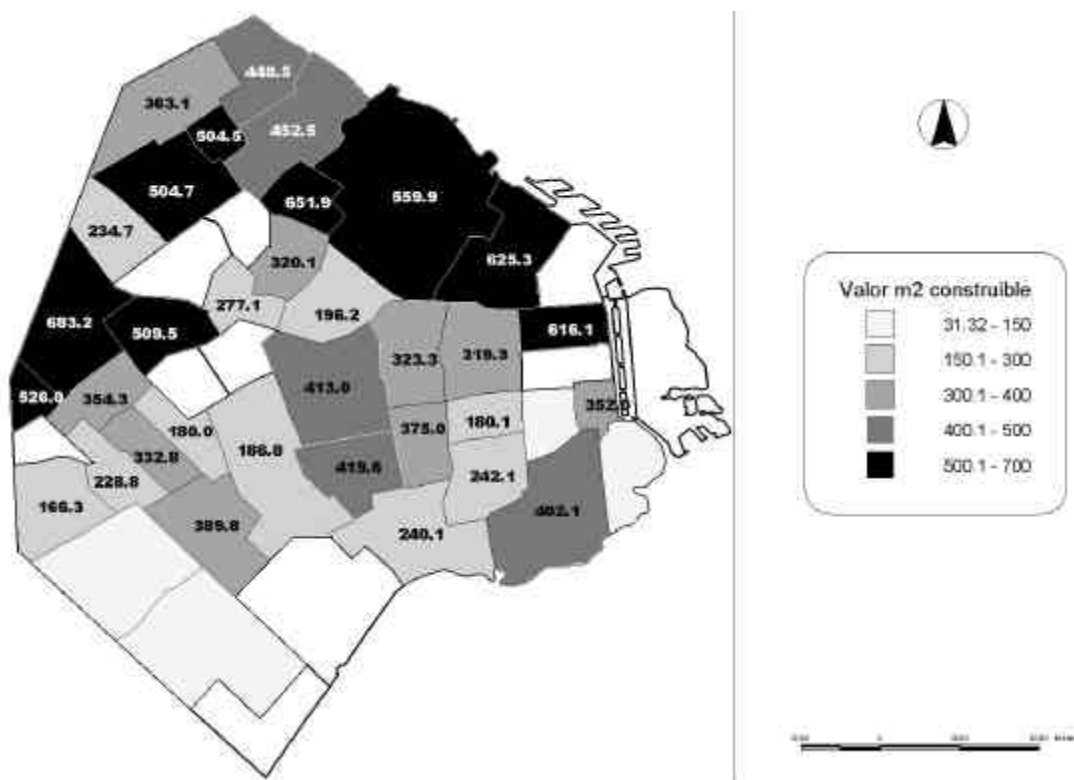
Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable.

m ² construibles por lote	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO
100-500	45	593,7	3791,1	188,8
501-1000	54	379,2	2384,8	121,6
1001-10000	84	292,3	1055,3	31,3
10001-47000	6	176,0	286,0	65,5
Total	189	385,2	3791,1	31,3

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el siguiente mapa se puede observar la distribución por barrio del valor promedio del m² construible. Aquí también se evidencia una correlación positiva entre distribución territorial y valor del m². Los mayores valores se registran en el centro y norte de la Ciudad, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque también se evidenciaron valores que superan el de la media de la Ciudad. En los barrios de Caballito y Parque Chacabuco también se encuentran valores superiores al de la media. Mientras que los menores valores se localizan en los barrios del sur y en algunos barrios del oeste de la Ciudad.

Mapa 7. Valor del m² construible en el mes de septiembre en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

El precio de alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre de 2002

El relevamiento efectuado permitió relevar 286 locales en la ciudad de Buenos Aires ofertados durante el mes de septiembre de 2002, cuyas dimensiones oscilaban entre un mínimo de 6 m² y un máximo de 1.000 m², lo que promediaba unos 128 m² por local para alquilar. En lo que respecta al valor de alquiler, este fue examinado por m², lo que permitió tomar un valor homogéneo de análisis. Así, para el total de locales en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires en septiembre de 2002 el valor del m² promedio era de \$ 15,6 oscilando en un máximo de \$106,7 y un mínimo de \$ 0,7. Esta dispersión en los precios se debe a varios fenómenos, en primer termino y como se observa en el Cuadro 9, el valor de alquiler varía según el tamaño del local. En los locales de menor dimensiones los precios promedio por m² son mas elevados que los locales de grandes dimensiones. Así, mientras que en los locales de 1 a 20 m² el valor promedio del m² ronda los \$26,7 en los locales de más de 500 m² los precios de alquiler alcanza los \$7 el m². Estas variaciones se observan tanto en el precio promedio como en el precio máximo y mínimo cuando consideramos las dimensiones de los locales.

Cuadro 8
Precio promedio de locales en alquiler por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (\$)	Variación respecto Dic/01 (%)
diciembre	12,72	
marzo	12,89	1%
junio	18,18	43%
septiembre	15,60	23%

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al analizar el precio promedio del m² entre diciembre y septiembre, se aprecia una variación que ronda el 1,34% entre diciembre y marzo y el 23% entre diciembre y septiembre. Esta baja del precio promedio, se debe en gran medida a que los locales mejor ubicados (y mejor valorizados) que se ofertaban en el mes de junio ya habían sido alquilados (ver informe mensual de Tasa de Ocupación del Locales Comerciales)

Cuadro 9
Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler, tamaños y precios, en septiembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

m ² OFRECIDOS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO
10-20	20	26,7	66,7	10
20,1-50	103	19,4	106,7	6,5
50,1-100	52	15,5	95,2	3,8
100,1-500	101	10,5	57,1	2,5
501-1000	10	7	16,7	0,7
TOTAL	286	15,6	106,7	0,7

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta al valor de oferta a partir del mapa 2 se puede observar que los mayores precios promedios se producen en la zona norte de la Ciudad donde alcanzan valores promedios cercanos a los 16,8 pesos el m². En la zona sur se encuentran los menores valores promedios que rondan los \$8,5 el m².

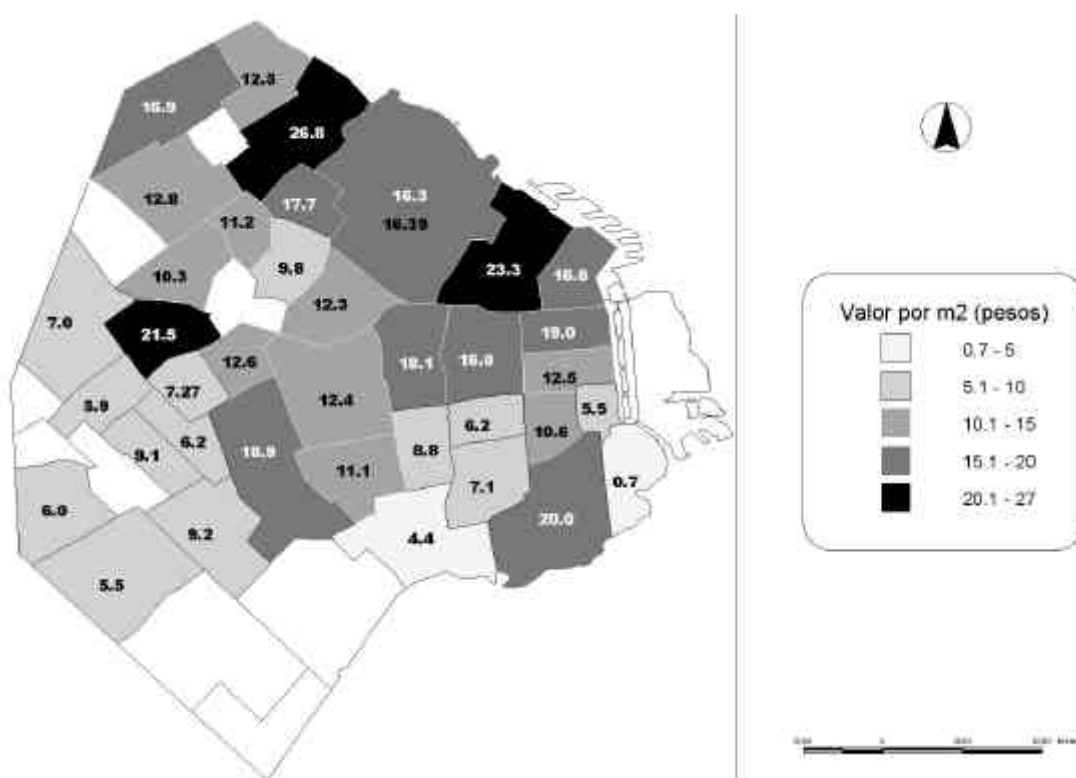
Cuadro 10

Distribución de la cantidad de locales ofrecidos, por m², en el mes septiembre de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

	CANT. OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MAXIMO	PRECIO MÍNIMO
Zona Centro	49	16,8	95,2	3,6
Zona Norte	83	19,7	106,7	4,1
Zona Oeste	118	14,4	66,7	2,6
Zona Sur	35	8,5	20	0,7

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Mapa 8. Precio del m² de locales comerciales en el mes de septiembre en los distintos barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



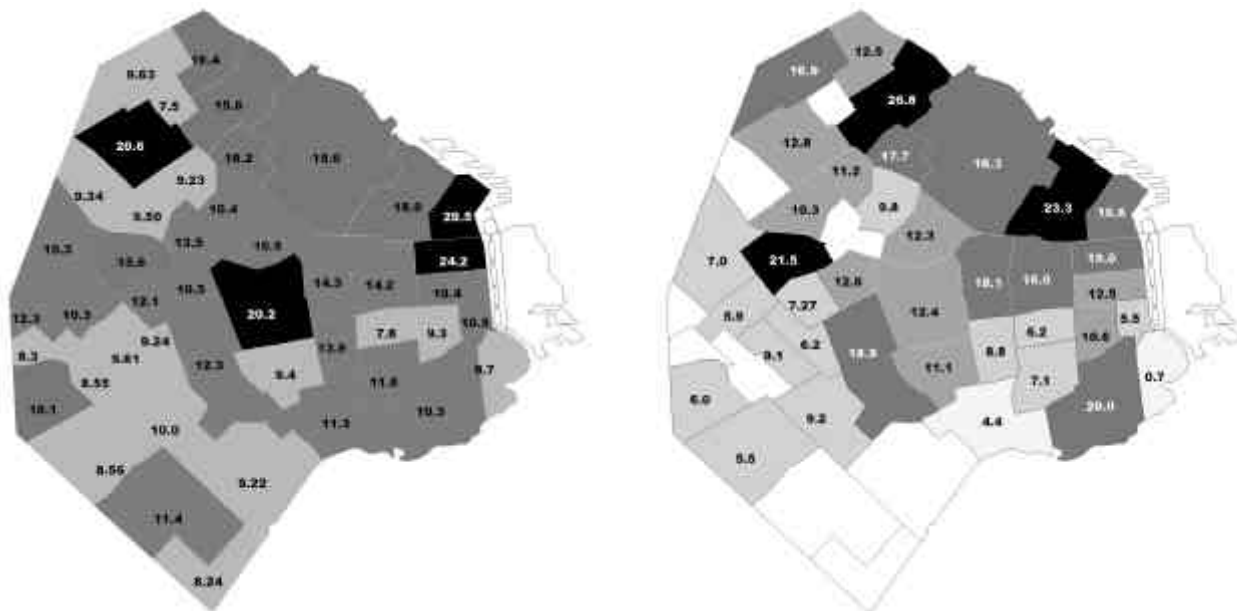
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Así, si analizamos la distribución geográfica del valor de los locales comerciales entre el mes de diciembre y el mes de septiembre de 2002 se puede apreciar que en términos generales se observan el mismo patrón de distribución. Sin embargo, al igual que ocurre con el valor promedio del suelo urbano, aumenta la heterogeneidad entre los distintos barrios, más allá de la proximidad geográfica.

Mapa 10. Valor promedio del m² de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Valor promedio del m² en el mes de diciembre

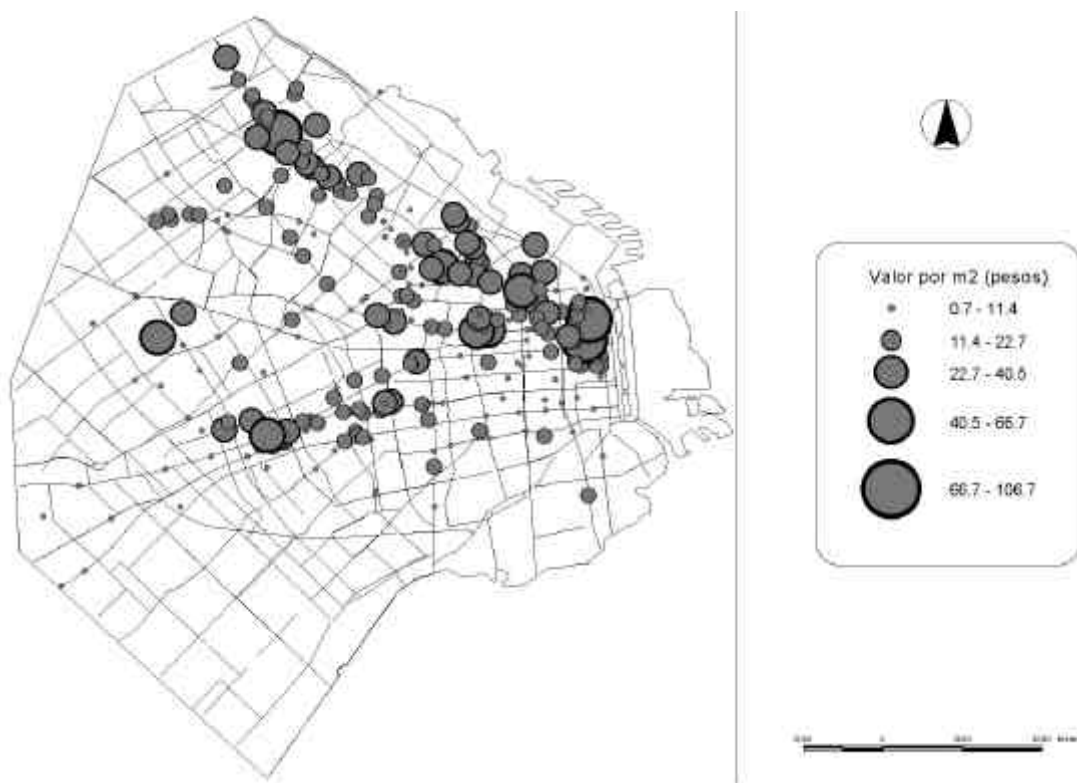
valor promedio del m² en el mes de septiembre



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el mapa 9 se puede apreciar que los mayores valores individuales corresponden al centro administrativo y financiero de la Ciudad y a los principales ejes comerciales de la zona norte. Asimismo, se puede encontrar valores relativamente alto en la zona comercial de Villa del Parque y en el área próxima a la Plaza Flores.

Mapa 9. Valor promedio del m² de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

- El relevamiento del mes de septiembre permite observar el aumento de los precios del suelo en pesos que ronda el 64% desde el mes de diciembre, mientras que tomado en dólares se aprecia una contracción cercana al 55%. Asimismo, si se compara la variación del precio promedio entre junio y septiembre se aprecia un aumento del 13% en pesos y del 15% en dólares.
- Asimismo, en este trabajo se destaca cómo los factores de localización determinan el valor de cada lote. En tal sentido, en el centro y en el norte de la Ciudad se aprecian los mayores precios de oferta, mientras que en la zona sur se registra los menores valores. En la Ciudad de Buenos Aires parece más que evidente la correlación del precio del suelo con las características económicas de cada territorio de la urbe. Además, la segregación socioterritorial crea espacios con alta valorización residencial mientras que determina el escaso valor de las otras áreas. Al mismo tiempo que el ordenamiento territorial (y las actividades que se permiten en cada

superficie) permite una mayor valorización en los distritos comerciales y residenciales, mientras que en los distritos industriales se corroboraron los menores valores del suelo.

- La distribución no es tan uniforme en todos los ejes, ya que se encuentran algunas zonas de mayor valorización que no responden exclusivamente al parámetro de la distancia. Tal el caso de los barrios de Flores, Caballito y Villa Devoto, en donde el proceso de segregación socioterritorial permite encontrar precios más elevados que para el resto del área circundante.
- En lo que respecta al precio de alquiler de los locales en la Ciudad de Buenos Aires. Se aprecia, en primer lugar, que el valor de un local está relacionado con factores intrínsecos, especialmente el tamaño y con factores extrínsecos, dados especialmente por la ubicación y localización de los mismos. Estas dos variables interrelacionadas estarían en primera instancia, determinando el precio (en este caso de alquiler) de los locales. En este sentido, en el relevamiento del mes de septiembre se aprecia una correlación positiva entre el precio de alquiler y las zonas comerciales más dinámicas de la Ciudad.